



COMUNE DI SAN GIORGIO DI MANTOVA

PROVINCIA DI MANTOVA



PIANO DELLE REGOLE

MODALITÀ DI INTERVENTO SUI BENI
CULTURALI SOGGETTI A TUTELA

PR09.P

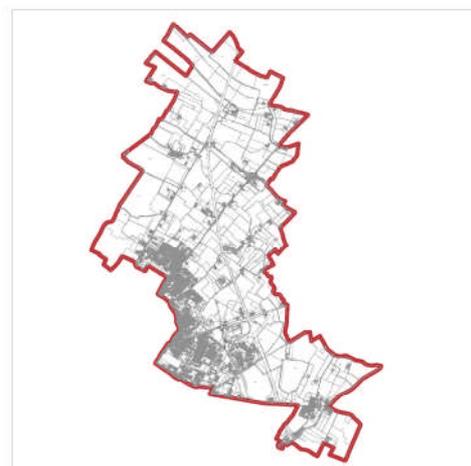
REDAZIONE P.G.T.
ARCH. ROSOLINO PIGOZZI

COLLABORAZIONE:
ARCH. ISABELLA COMIN
ARCH. MARTINA MAZZALI

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
E CONSULENZE SPECIALISTICHE:
ARCH. MICHELE RONDELLI
COLLABORATORE: DOTT. FORTUNATO ANDREANI

INDAGINI GEOLOGICO AMBIENTALI
GEOL. ROSARIO SPAGNOLO

COORDINATORI COMUNALI:
ARCH. ROBERTO TRENTINI - RESPONSABILE UFFICIO TECNICO
GEOM. THOMAS GANDINI - TECNICO URBANISTICA/EDILIZIA PRIVATA
RAG. ENZO FERRARI - RESPONSABILE UFFICIO ECOLOGIA

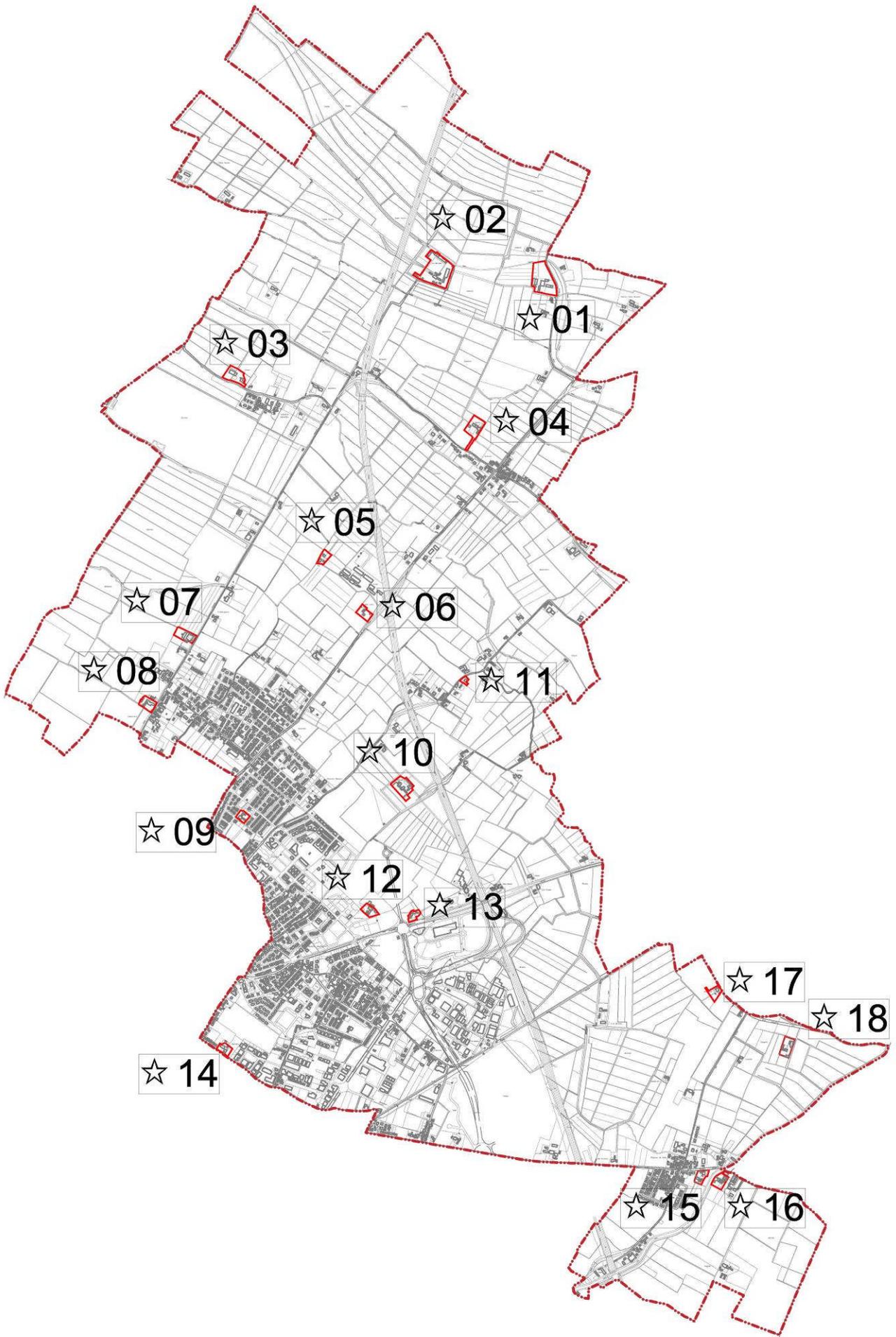


DATA DOCUMENTO

OTTOBRE 2011

DATA ADOZIONE

DATA APPROVAZIONE



LEGENDA

GRADO DI TUTELA E MODALITA' DI INTERVENTO SULL' EDIFICATO STORICO

EDIFICATO

- GT 1° livello  RESTAURO CONSERVATIVO (Art. 30PR - Comma 3)
- GT 2° livello  RISANAMENTO CONSERVATIVO (Art. 30PR - Comma 3)
- GT 3° livello  RISTRUTTURAZIONE CONSERVATIVA (Art. 30PR - Comma 3)
-  DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (Art. 38PR - Comma 3)
-  DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (Art. 38PR - Comma 3)

AREE SCOPERTE

-  VINCOLO A PARCO E/O GIARDINO (Art. 30PR - Comma 4)
-  AREA INEDIFICABILE (Art. 30PR - Comma 4)
-  VINCOLO DI VERDE PRIVATO (Art. 30PR - Comma 4)

NUOVA EDIFICAZIONE

-  INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

☆ 01

Corte Costa vecchia

TIPOLOGIA Corte rurale ad elementi separati
INDIRIZZO Strada Cavallara – Loc. Costa
LOCALIZZAZIONE RISPETTO AI CENTRI URBANI Isolata

CARTOGRAFIA	
	
Mappa catastale – Scala 1:4.000 – Anno 2010	Ortofotopiano – Anno 2010

IMMAGINI	
IMMAGINI 3D	
N.D.	
FOTOGRAFIE (2004)	
	



Descrizione

Corte aperta, delimitata da fossato. L'insieme degli edifici principali è disposto su uno stesso allineamento. Sul davanti vi è una grande aia. Alla sinistra dell'ingresso si riconoscono altri edifici abitativi, rustici, l'oratorio e, più arretrate, le stalle. Dietro alla casa padronale si estende il giardino con presenza di serre. La casa padronale è di impronta cinquecentesca: in essa si conservano soffitti lignei decorati, fregi affrescati ed ornamentazioni a tempera sulle pareti. In due stanze del piano terra si trovano due camini. Un andito passante caratterizza la distribuzione delle stanze e della scala per l'accesso al piano superiore ed al granaio. E' da segnalare sulla facciata posteriore, verso il giardino, un portale in marmo finemente decorato, di gusto rinascimentale; forse un recupero dell'ambiente urbano. La casa è compresa fra due ali di porticato a tre occhi per parte. Nel quadrilatero su cui si estende la corte, il corpo più emergente è costituito dal massiccio costruito comprendente la torre colombaia, la residenza del fattore e la stalla.

Uso storico/Uso attuale

Residenziale ed agricolo/Ricettivo e ristorazione, rustici

Proprietà

Privata

Stato di conservazione ed alterazione

Recentemente ristrutturata. Gli edifici componenti sono in buon stato di conservazione con medio livello di alterazione specie dal punto di vista materico.

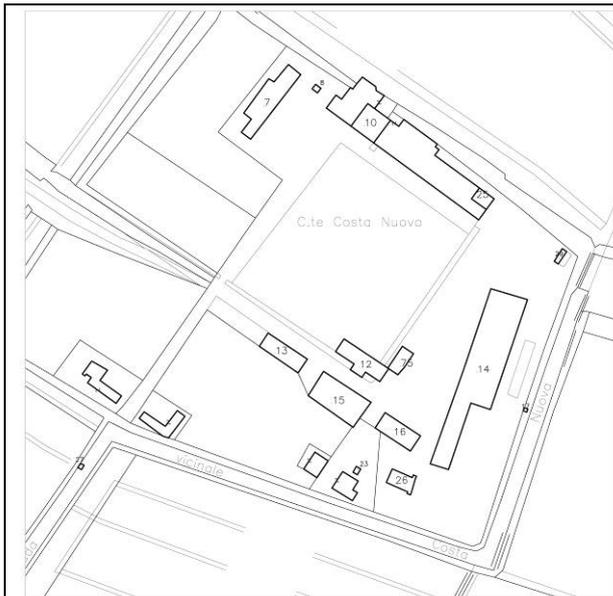
Modalità di intervento

Come da planimetria. Gli edifici sono soggetti a risanamento conservativo con una parte in appoggio di demolizione senza ricostruzione. Salvaguardate con inedificabilità aia e viabilità interna di connessione tra i fabbricati e vincolo a parco per la zona verde indicata.



Modalità di intervento - Scala 1:2.000

TIPOLOGIA Corte rurale ad elementi separati
INDIRIZZO Via Giuseppe Verdi – Loc. Costa
LOCALIZZAZIONE RISPETTO AI CENTRI URBANI Isolata



Mappa catastale – Scala 1:4.000 – Anno 2010



Ortofotopiano - Anno 2010

IMMAGINI
IMMAGINI 3D
N.D.
FOTOGRAFIE (2004-2011)





Descrizione

L'insieme degli edifici che compongono la corte, presenta una disposizione sparsa in relazione alle esigenze funzionali della stessa. Si intuisce una struttura simile a quella delle corti chiuse, resa evidente dalla roggia che circonda il territorio cortivo. L'ingresso alla corte è delimitato da due pilastri con cancello in ferro. Di fronte alla grande aia si svolgono su uno stesso allineamento gli edifici destinati ad abitazione; adiacente si articola il lungo porticato costituito da dieci arcate, alcune tamponate. Questo costruito presenta una struttura architettonica lineare delimitata nella parte superiore da trabeazioni con aperture; le arcate sono scandite da semicolonne in cotto di ordine dorico. Al centro di tale barchessa, al di là del colmo della copertura del porticato, emerge la torre colombaia. A destra dell'ingresso della corte e sul davanti della grande ala sorgono in posizione sparsa diversi fabbricati rustici: stalla con porticato, abitazioni dei contadini, pollai, porcili, barchesse. Nell'angolo estremo di questa zona della corte sorge il tumulo della ghiacciaia. Gli edifici della corte evidenziano un diverso spicco volumetrico in rispondenza alla gradualità gerarchica relativa alla destinazione d'uso. Va rilevata al termine del prospetto del lungo porticato, la presenza di un oratorio dalle linee neoclassiche, con alta facciata timpanata e con campanile.

Uso storico/Usò attuale

Residenziale ed agricolo/Agricolo e parte non in uso

Proprietà

Privata

Stato di conservazione ed alterazione

Gli edifici principali si trovano in cattivo stato di conservazione mentre gli edifici dei salariati a ridosso dell'ingresso sono in pessimo stato di conservazione.

Modalità di intervento

Come da planimetria. L'edificio principale è soggetto a restauro conservativo i restanti edifici a ristrutturazione conservativa. Per alcuni volumi è prevista la demolizione senza ricostruzione. Da salvaguardare con tecniche conservative anche il portale in laterizio con cancellate in ferro.

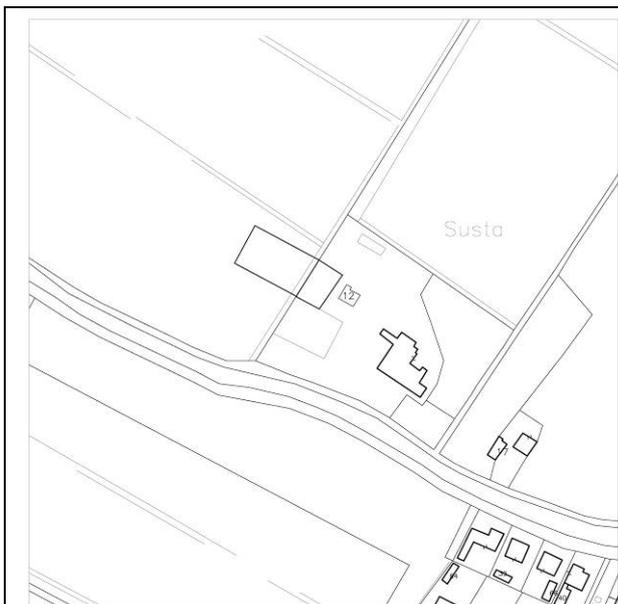


Modalità di intervento – Scala 1:2.000

☆ 03

Corte Susta

TIPOLOGIA Corte rurale ad elementi separati
INDIRIZZO Via Fossamana – Villanova Maiardina
LOCALIZZAZIONE RISPETTO AI CENTRI URBANI All'estremo della frazione (Villanova Maiardina)



Mappa catastale – Scala 1:4.000 – Anno 2010



Ortofotopiano – Anno 2010

IMMAGINI
IMMAGINI 3D
N.D.
FOTOGRAFIE (2004-2011)





Descrizione

La corte è costituita da pochi e semplici organismi, relazionati nella loro reciproca funzionalità. Il corpo principale è costituito da un basso e lungo fabbricato che incorpora al centro un costruito emergente a mo' di torre. Al piano inferiore della stessa si apre l'ingresso principale dell'abitazione di forme arcuate. Non si rilevano dettagli di particolare valore architettonico tuttavia l'insieme si connota nella tipologia rurale forse di ascendenza cinquecentesca, abbastanza comune nel territorio di San Giorgio. Si può notare un riscontro della influenza dell'edilizia urbana nella cornice a guscio sotto la gronda e nella disposizione delle aperture secondo lo schema 1-2-2-1. Sul lato sinistro, staccata dalle abitazioni, è la stalla porticata.

Usò storico/Usò attuale

Agricolo/Agricolo

Proprietà

Privata

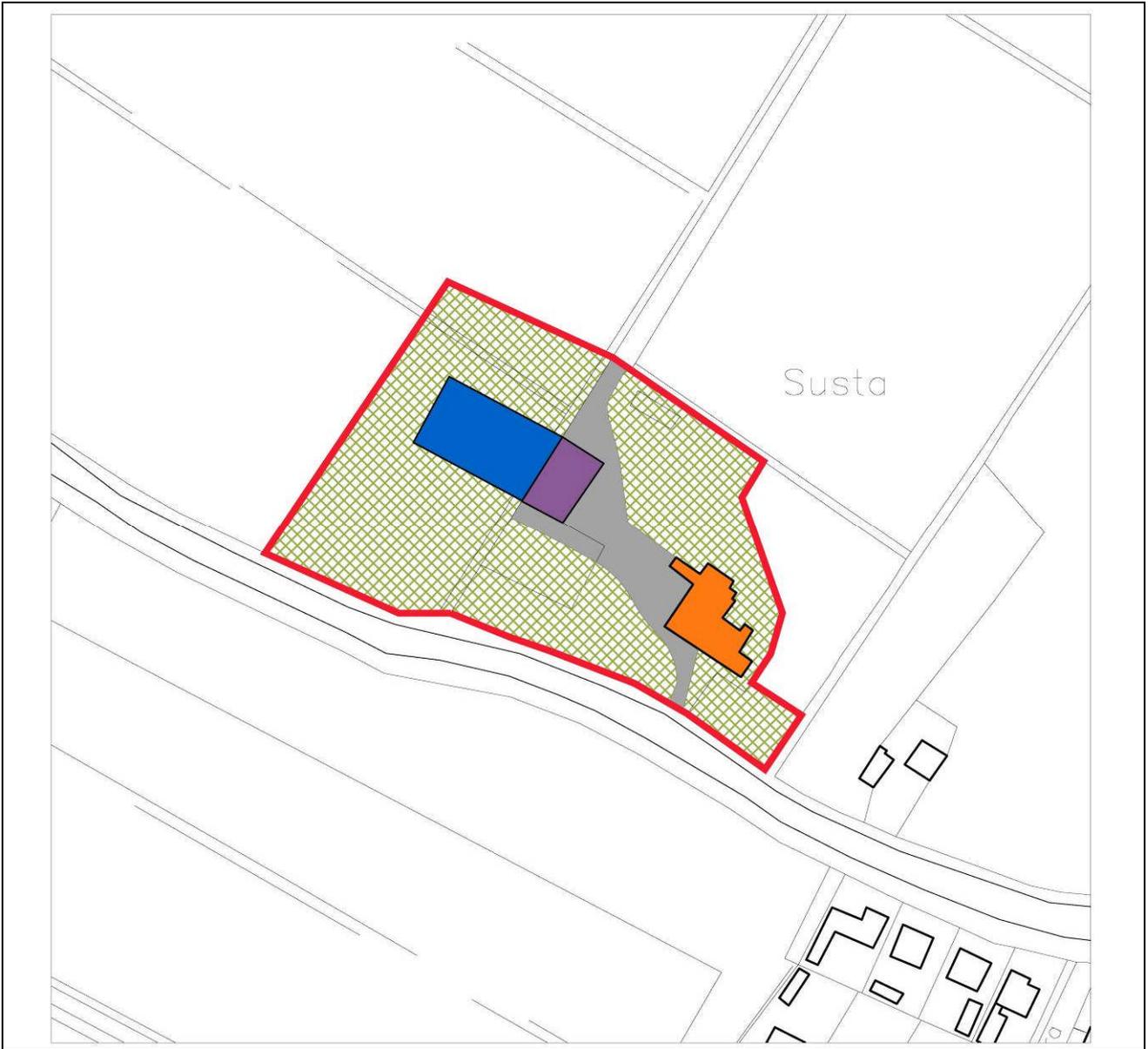
Stato di conservazione ed alterazione

L'edificio padronale ha subito pesanti rimaneggiamenti mentre la stalla – in mediocre stato di conservazione – non presenta alterazioni evidenti. In appoggio all'edificio storico è stata costruita una stalla prefabbricata.

Modalità di intervento

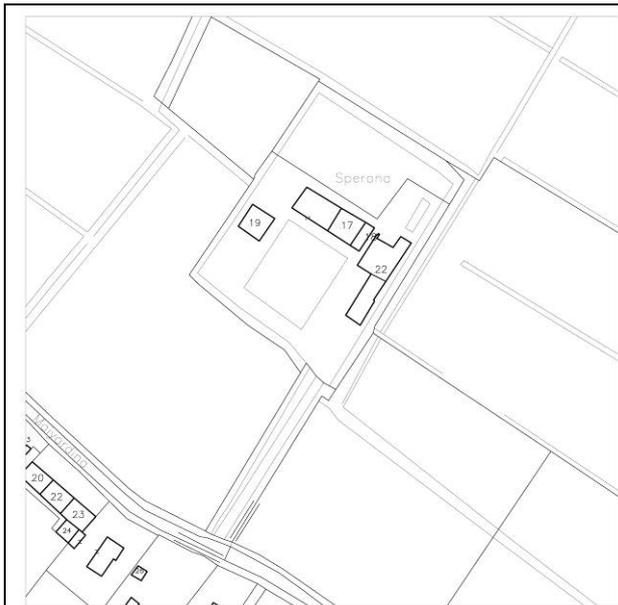
Le modalità di intervento – rappresentate in planimetria – identificano intervento di ristrutturazione conservativa sull'edificio padronale già rimaneggiato e intervento di risanamento conservativo sull'edificio agricolo storico.

Per il volume della stalla prefabbricata si prevede demolizione con ricostruzione. In tale ricostruzione – preferibilmente da attuarsi all'esterno della zona AF - è d'obbligo lo spostamento di almeno 15 m dai fabbricati esistenti all'interno della zona AF e la posizione non antistante agli edifici esistenti. A tal fine si può ricostruire il volume anche in area Agri 1 o Agri 3 anche in deroga agli indici di zona.



Modalità di intervento – Scala 1:2.000

TIPOLOGIA Corte rurale ad elementi separati
INDIRIZZO Via Giuseppe Verdi – Ghisiolo
LOCALIZZAZIONE RISPETTO AI CENTRI URBANI Frazione (Ghisiolo)



Mappa catastale – Scala 1:4.000 – Anno 2010



Ortofotopiano – Anno 2010

IMMAGINI
IMMAGINI 3D
N.D.
FOTOGRAFIE (2004-2011)





Descrizione

L'ingresso alla corte, dopo un lungo strabello di accesso, è delimitato da due pilastri con cancello. L'insediamento abitativo si caratterizza per l'allineamento di modesti corpi struttivi che si concludono, verso l'ingresso, inglobando una torre con funzione sia di abitazione sia di colombaia, che emerge in altezza sugli altri edifici. In linea, ma aggettante e staccata, è la stalla con porticato arenato. Davanti all'allineamento di edifici è l'aia. Sui due lati, a squadra rispetto ai corpi principali e più antichi, sono rispettivamente una stalla ed una barchessa probabilmente ottocenteschi. La torre colombaia presenta superiormente una cornice a dentelli e, più sotto, una cornice marcapiano, si intravede il segno di una meridiana. Isolati, ma meritevoli di segnalazione, appaiono due sedili in marmo ai lati di una porta d'ingresso, una esile struttura per la campanella, sul culmine del tetto, un dignitoso comignolo. La corte è delimitata da un fossato.

Uso storico/Usò attuale

Agricolo/Non in uso

Proprietà

Privata

Stato di conservazione ed alterazione

Gli edifici non presentano alterazioni evidenti. La mancanza di uso e di interventi di manutenzione ha portato alcune parti della corte ad un mediocre stato di conservazione con cedimenti statici delle coperture e perdite materiche.

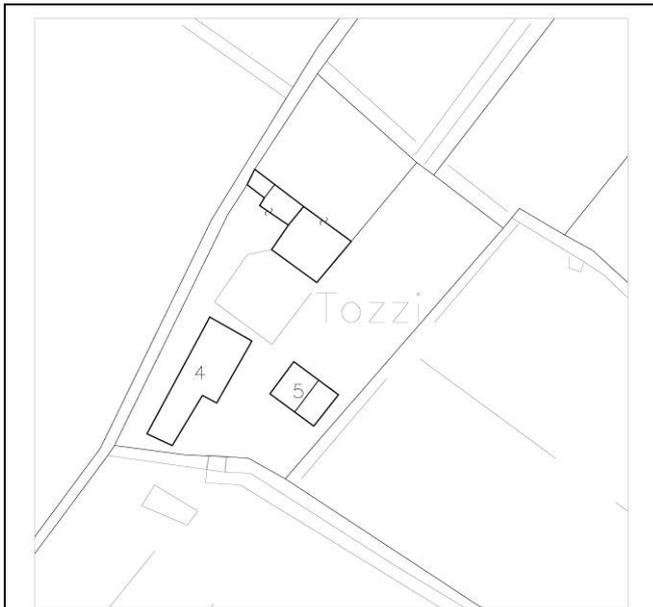
Modalità di intervento

Le modalità di intervento – rappresentate in planimetria – identificano prevalentemente interventi di risanamento conservativo e una parte di demolizione senza ricostruzione. Vengono altresì identificate area inedificabile e area a verde privato.



Modalità di intervento – Scala 1:2.000

TIPOLOGIA Corte rurale ad elementi separati
INDIRIZZO Via Fossamana – Via Ghisiolo
LOCALIZZAZIONE RISPETTO AI CENTRI URBANI Isolata



Mappa catastale – Scala 1:2.000 – Anno 2010

Ortofotopiano – Anno 2010

IMMAGINI			
IMMAGINI 3D			
			

FOTOGRAFIE (2004-2011)





Descrizione

Il portale d'ingresso, al di là del ponte sul fosso, è scandito da due pilastri a bugnato liscio per parte e congiunti da una struttura a nicchia; il cancello è in ferro. La corte è costituita da pochi edifici, ma polifunzionali. Alla sinistra dell'ingresso si trova la casa colonica con annessa stalla porticata, aggettante rispetto alle linee della casa stessa, con cinque occhi di cui quattro chiusi. Sulla destra dell'ingresso è una piccola barchessa a due aperture. Nella disposizione allungata degli edifici, superata l'aia, si presenta la casa padronale con tre piani fuori terra di regolare proporzione volumetrica. Sul lato sinistro in adiacenza sorgono bassi rustici con portichetto antistante il porcile e cantina. Sul retro della casa, delimitato da un muretto con ingresso laterale, è il giardino. All'interno della corte, sulla spalla del ponticello è infisso uno stemma in marmo.

Uso storico/Usò attuale

Residenziale ed agricolo/Residenziale ed agricolo

Proprietà

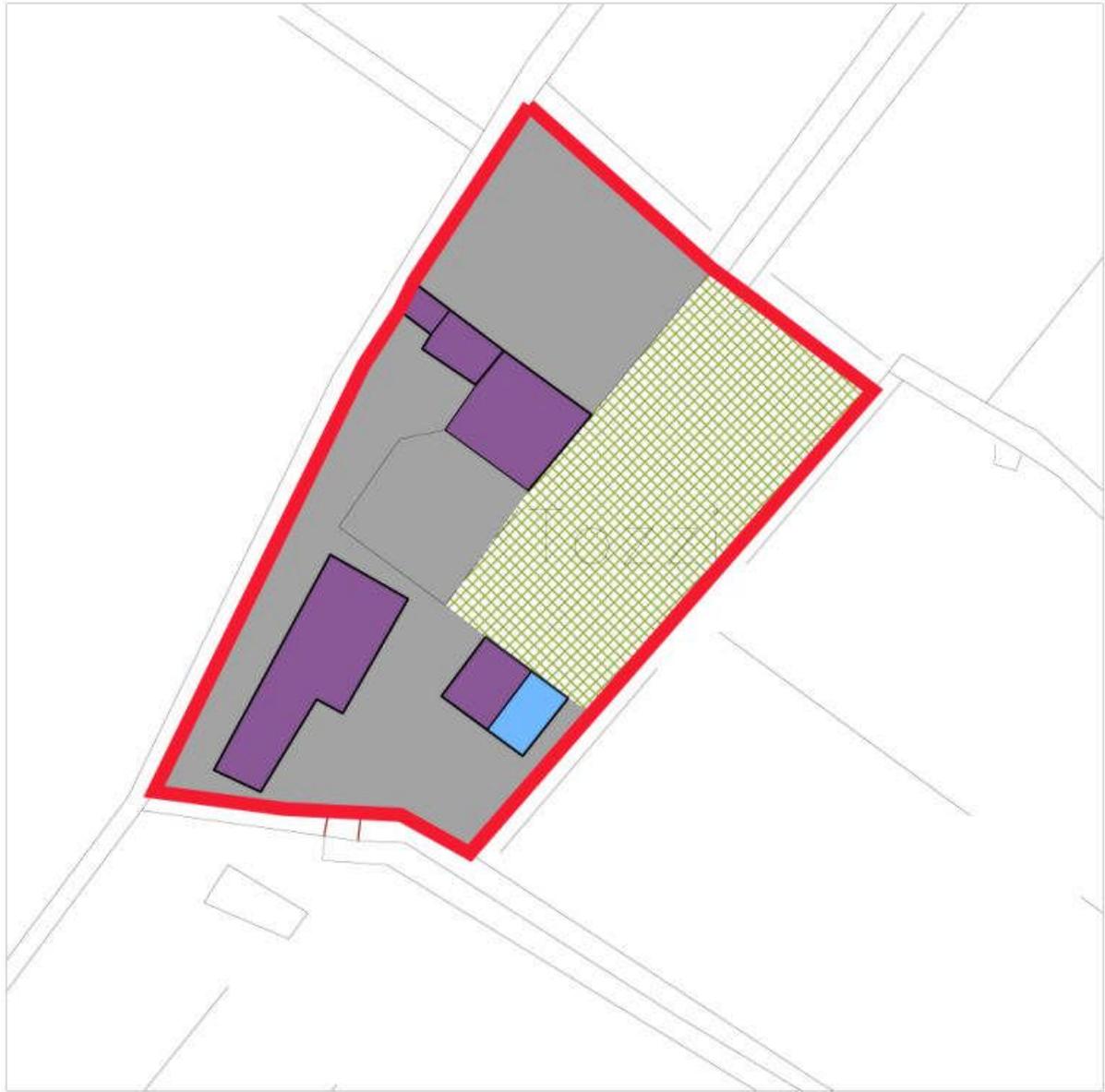
Privata

Stato di conservazione ed alterazione

Gli edifici non presentano alterazioni evidenti. La mancanza di uso e di interventi di manutenzione sugli edifici agricoli ha portato alcune parti della corte ad un mediocre stato di conservazione prevalentemente identificabili con perdite materiche.

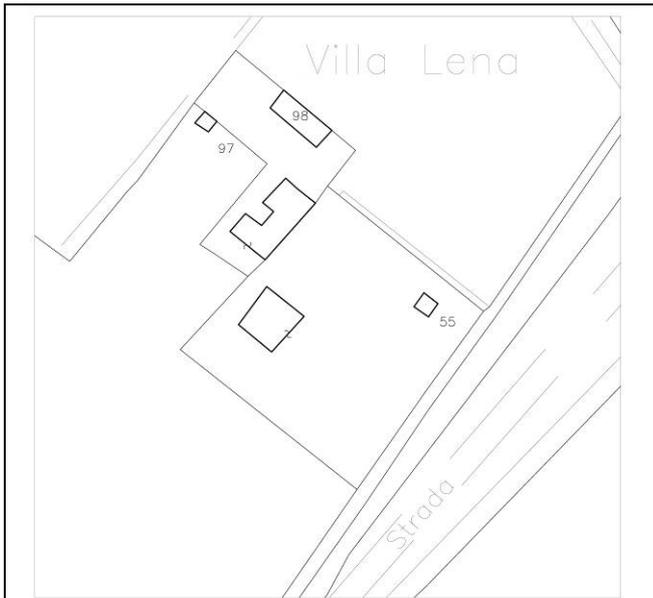
Modalità di intervento

Le modalità di intervento – rappresentate in planimetria – identificano prevalentemente interventi di risanamento conservativo e una parte di demolizione senza ricostruzione. Vengono altresì identificate area inedificabile e area a verde privato. Da salvaguardare con tecniche conservative anche il portale in laterizio con cancellate in ferro.

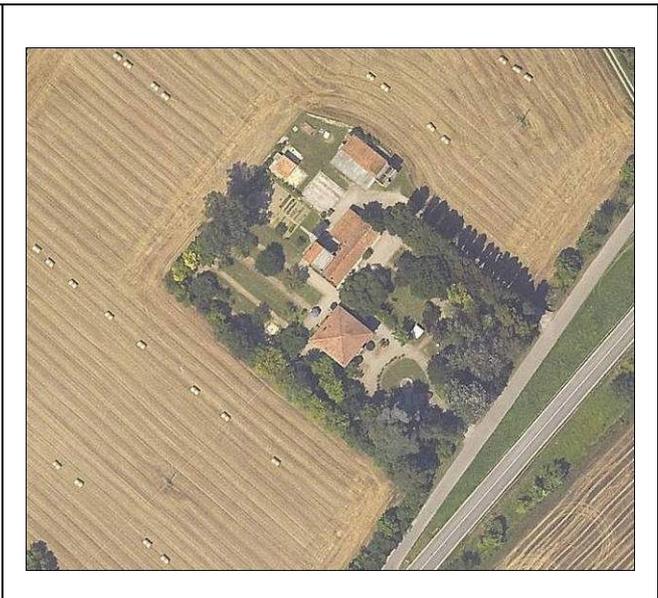


Modalità di intervento – Scala 1:1.000

<p>TIPOLOGIA Villa con annessi e mulino</p>
<p>INDIRIZZO Via Ghisiolo</p>
<p>LOCALIZZAZIONE RISPETTO AI CENTRI URBANI Isolata</p>



Mappa catastale – Scala 1:2.000 – Anno 2010



Ortofotopiano – Anno 2010



FOTOGRAFIE (2004-2011)





Descrizione

Trattasi di villa padronale con antistante giardino ricco di pregevoli essenze arboree. L'ingresso ha un cancello in ferro battuto lavorato secondo il gusto liberty del primo novecento. Nel giardino si trova, in forma inusitata, una piscina sopraelevata in muratura sempre rispondente alle forme liberty. A destra del complesso dominicale, sul retro, alcuni edifici del primo novecento costituiscono l'insieme della corte.

Uso storico/Uso attuale

Residenziale ed agricolo/Residenziale

Proprietà

Privata

Stato di conservazione ed alterazione

Gli edifici non presentano alterazioni evidenti. La mancanza di uso e di interventi di manutenzione sugli edifici agricoli ha portato alcune parti della corte ad un mediocre stato di conservazione prevalentemente identificabili con perdite materiche.

Modalità di intervento

Come da planimetria. Sugli edifici sono ammessi interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione conservativa. Il piccolo volume soggetto a demolizione con ricostruzione non potrà essere traslato. Gli arredi e gli elementi storici del giardino e della recinzione vanno tutelati con adeguate tecniche conservative. Vengono altresì identificate area inedificabile e area a verde privato.



Modalità di intervento – Scala 1:1.000

<p>TIPOLOGIA Corte ad elementi separati</p>
<p>INDIRIZZO Via Fossamana</p>
<p>LOCALIZZAZIONE RISPETTO AI CENTRI URBANI Isolata</p>



Mappa catastale – Scala 1:2.000 – Anno 2010



Ortofotopiano – Anno 2010

<p>IMMAGINI IMMAGINI 3D</p>



FOTOGRAFIE (2011)





Descrizione

L'accesso alla corte è indicato da un ponticello e da due pilastri con cancello in ferro. E' interessante la struttura generale in quanto gli edifici si articolano intorno ad un vasto cortile posto dietro la casa così da indicare una forma pressoché chiusa. Al centro è l'aia. La casa padronale, in fregio al fossato e con una striscia di giardino intermedio, presenta verso il cortile un porticato parzialmente tamponato; all'interno sono da segnalare soffitti in legno. Sul lato opposto dell'aia, di fronte alla casa padronale tra le stalle, è incorporata al una casa torre. Gli altri due lati della corte sono occupati da edifici con casa per i salariati, rustici e stalle.

Uso storico/Uso attuale

Residenziale ed agricolo/Residenziale ed agricolo

Proprietà

Privata

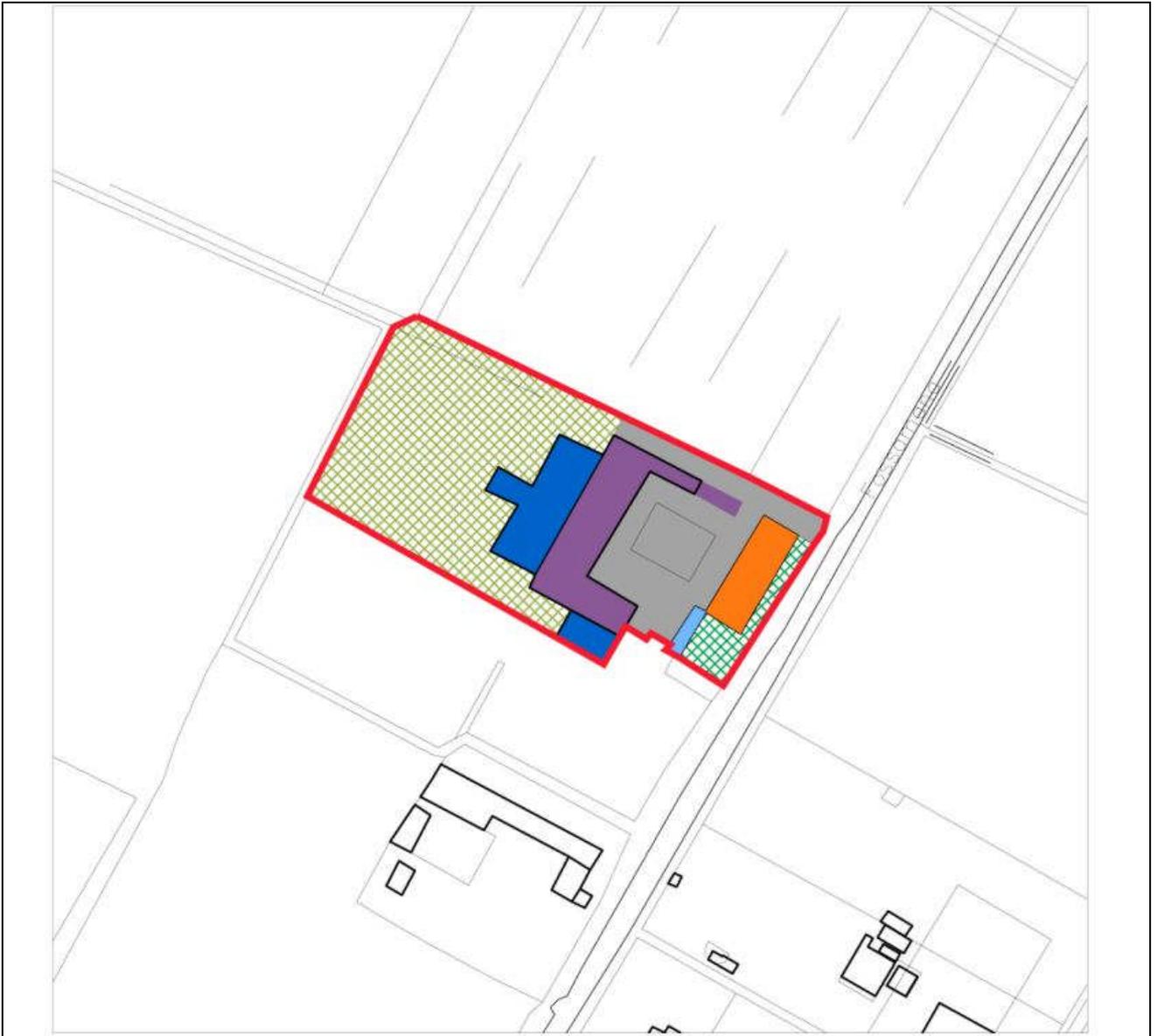
Stato di conservazione ed alterazione

La casa padronale è in buono stato di conservazione con alcune alterazioni evidenti. Nonostante la scarsità di interventi di manutenzione sugli edifici agricoli questi sono ancora ben riconoscibili sia nelle linee che nei materiali.

Modalità di intervento

Le modalità di intervento identificano ristrutturazione conservativa sull'edificio padronale e intervento di risanamento conservativo sull'edificio agricolo storico, come evidenziato in planimetria. Inoltre a sud della casa si identifica un piccolo volume soggetto a demolizione senza ricostruzione. Vengono altresì identificate area inedificabile, piccola area a parco-giardino e area a verde privato.

Per il volume della stalla prefabbricata si prevede demolizione con ricostruzione. In tale ricostruzione – preferibilmente da attuarsi all'esterno della zona AF - è d'obbligo lo spostamento di almeno 15 m dai fabbricati esistenti all'interno della zona AF e la posizione non antistante agli edifici esistenti. A tal fine si può ricostruire il volume anche in area Agri 1 o Agri 3 anche in deroga agli indici di zona.



Modalità di intervento – Scala 1:1.000

TIPOLOGIA Corte ad elementi separati
INDIRIZZO Via Fossamana - Tripoli
LOCALIZZAZIONE RISPETTO AI CENTRI URBANI Estremo frazione Tripoli



Mappa catastale – Scala 1:2.000 – Anno 2010

Ortofotopiano – Anno 2010

IMMAGINI
IMMAGINI 3D



FOTOGRAFIE (2004-2011)





Descrizione

Due pilastri con cancello in ferro delimitano l'ingresso alla corte al di là del ponticello posto sul canale. Si distingue la casa dominicale per la possente struttura volumetrica riferibile a nodi costruttivi del sec. XVI. Sotto la cornice di gronda si svolge una trabeazione lineare; le partiture all'esterno sono semplici ed essenziali. L'interno merita particolare attenzione anche per il sospetto di possibili decorazioni a fresco sotto l'intonaco attuale; a piano terra esiste una cappella di impronta settecentesca. Adiacente alla casa, ma su una linea aggettante è la stalla porticata con pilastri a tutta altezza. Perpendicolare e staccata da questa è un'altra stalla con apertura arcuata di cui è aperta solo quella centrale. Sulla sinistra dell'ingresso sorge una casa colonica con annessi piccoli rustici. Sul retro della casa padronale si trova un giardinetto cintato da muro con due pilastri a bugnato liscio con copertura in marmo lavorato. Una seconda parte dell'insediamento – attualmente con accesso separato un poco a nord del precedente ma facente parte dello stesso complesso – è formata dalla casa colonica e da due edifici ad uso agricolo (porcilaia e stalla/deposito) sul retro della stessa.

Uso storico/Uso attuale

Agricolo/Agricolo, ricettivo

Proprietà

Privata

Stato di conservazione ed alterazione

Edificio principale in buon stato di conservazione. L'edificio degli affittuari a sud dell'accesso principale è stato oggetto di restauri recenti mentre l'edificio agricolo sul retro presenta diversi interventi incongrui pur mantenendo l'unitarietà dell'architettura. La casa colonica più a nord è stata oggetto di restauri recenti.

Modalità di intervento

Sugli edifici sono ammessi interventi di diversa categoria (risanamento conservativo, ristrutturazione conservativa, demolizione con ricostruzione, demolizione senza ricostruzione) come evidenziato in planimetria. Vengono altresì identificate area inedificabile, area a parco e area a verde privato. Gli allevamenti presenti nella corte qualora in contrasto con il vigente regolamento d'igiene potranno essere oggetto di provvedimento forzoso di dismissione. Non è in ogni caso ammesso l'ampliamento né l'insediamento di allevamenti di qualsivoglia tipologia. Sugli edifici esistenti soggetti a demolizione con ricostruzione si potranno eseguire solo opere di manutenzione ordinaria mentre in caso di demolizione è ammesso il recupero volumetrico - senza trasferimento della volumetria – utilizzabile nell'ambito delle destinazioni ammesse nella zona con esclusione degli allevamenti.



Modalità di intervento – Scala 1:1.000

TIPOLOGIA Corte ad elementi separati
INDIRIZZO Via Giovanni Verga - Mottella
LOCALIZZAZIONE RISPETTO AI CENTRI URBANI Contesto urbano (Tripoli)



Mappa catastale – Scala 1:2.000 – Anno 2010



Ortofotopiano – Anno 2010

IMMAGINI
IMMAGINI 3D



FOTOGRAFIE (2004)





Descrizione

E' una corte ad elementi separati cui si perviene attraverso un viale d'ingresso introdotto da una struttura a pilastri, a bugnato liscio, collegati da struttura con nicchia. L'aia è davanti alla casa padronale cui è congiunta sulla stessa linea l'abitazione dei salariati. L'edificio di abitazione principale si caratterizza per l'inserimento nel centro della facciata di un alto elemento decorativo, timpanato, di chiara ripresa neoclassica. Da segnalare due elementi di ornamentazione, fra cui uno stemma. Staccata, sulla destra della casa, è la stalla cui si accede attraverso due alte aperture arquate rivolte verso la casa. E' caratterizzata da pilastri a bugnato liscio. Sullo stesso allineamento della stalla, ma ormai sul retro della casa, c'è la casa dei coloni. I rustici sono congiunti al retro della casa padronale, disposti a squadra rispetto alla stessa; la parte inferiore dei bassi rustici presenta un portichetto a due aperture con colonna in marmo al centro. Si distinguono scuderia, porcile, pollaio e forno.

Uso storico/Uso attuale

Residenziale ed agricolo/Residenziale

Proprietà

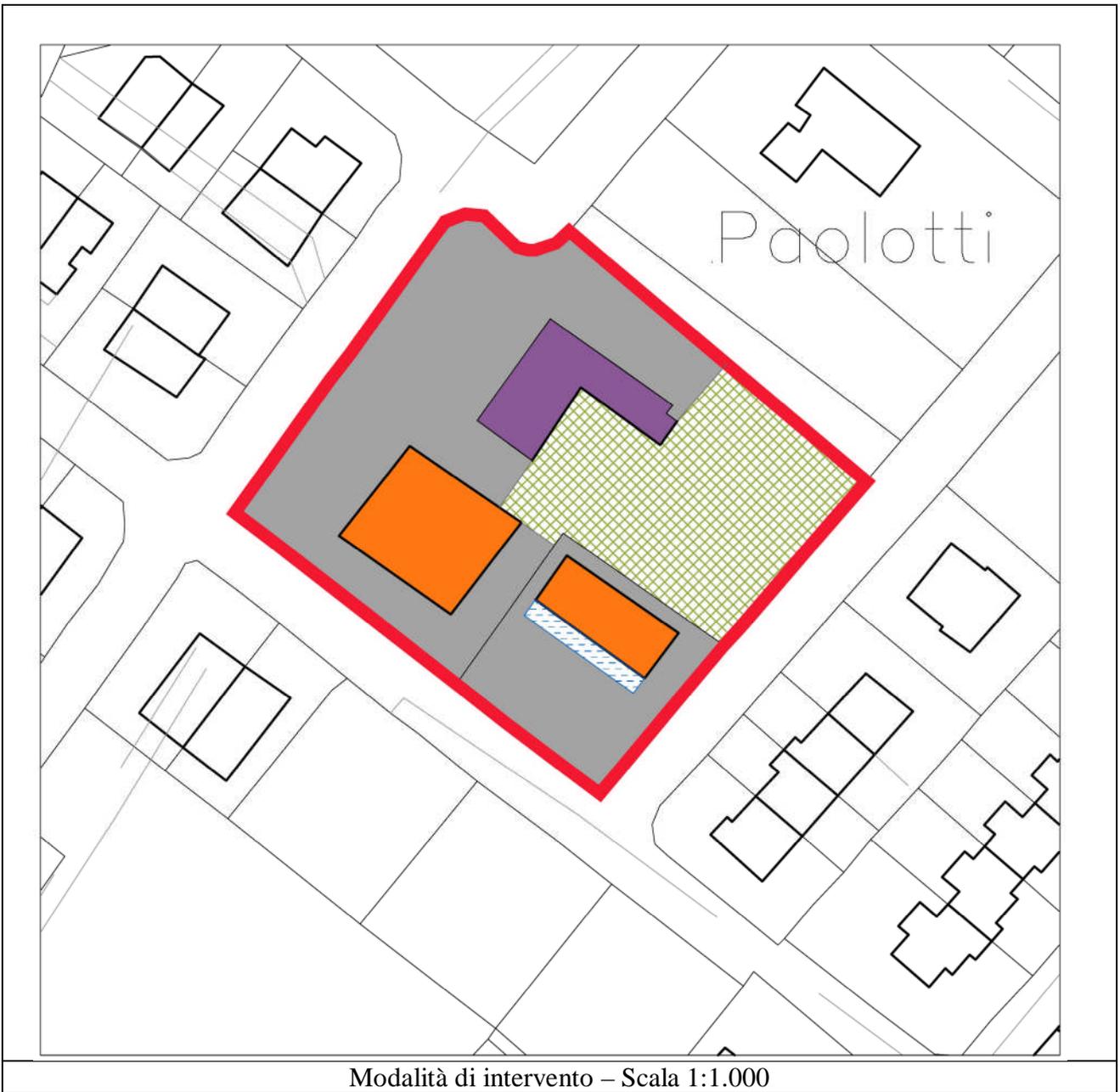
Privata

Stato di conservazione

Recenti le ristrutturazioni di tutti gli edifici con alterazioni architettoniche e materiche. Si mantiene la leggibilità del complesso e delle proporzioni.

Modalità di intervento, criteri

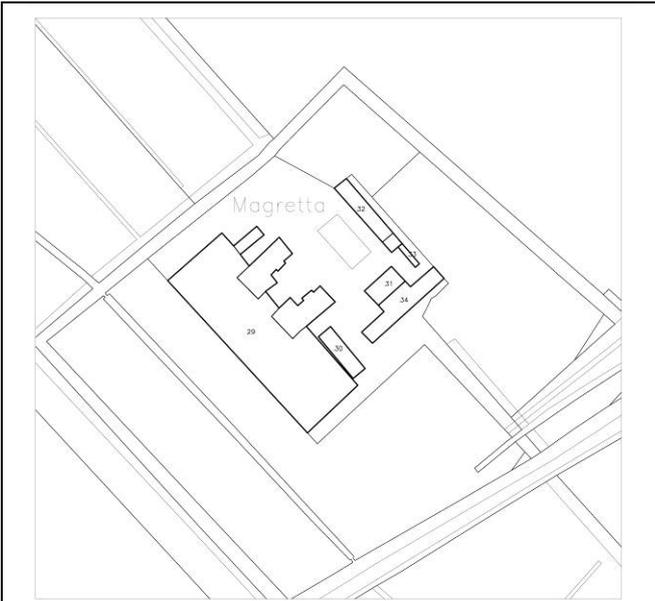
Come da planimetria. Risanamento conservativo sull'edificio padronale e ristrutturazione conservativa sugli altri edifici originariamente agricoli. Mantenimento degli spazi inedificati. L'intervento di nuova costruzione è finalizzato alla sola realizzazione di porticato a piano terra o, preferibilmente, a "ordine grande" la cui profondità non potrà eccedere i 3 ml se a piano terra e 4 ml se ad ordine grande. Le caratteristiche morfologiche dell'intervento dovranno risultare coerenti con il contesto del complesso storico così come i materiali impiegati.



Modalità di intervento – Scala 1:1.000

Corte Magretta

<p>TIPOLOGIA Corte ad elementi separati</p>
<p>INDIRIZZO Via Castiona – Loc. Tripoli</p>
<p>LOCALIZZAZIONE RISPETTO AI CENTRI URBANI Isolata</p>



Mappa catastale – Scala 1:2.000 – Anno 2010



Ortofotopiano – Anno 2010



FOTOGRAFIE (2004-2011)





Descrizione

L'ingresso principale alla corte è delimitato, dalla strada comunale, per mezzo di due pilastri. Dopo il viale di accesso si impone una distribuzione abbastanza raccolta di edifici gerarchicamente distinguibili intorno all'aia. Gli edifici rustici, stalla, stalla con portichetto, pollai, porcili, abitazioni coloniche si presentano nel rifacimento ottocentesco di gusto neogotico. Di armonica volumetria è la casa padronale, massiccia nell'impianto strutturale originario, con però gravi (ma non del tutto compromettenti) manomissioni all'interno, così che pare possibile ricostruirne l'andamento con opportuno restauro; infatti le superfetazioni non dovrebbero aver intaccato la strutture interne originarie. In epoca imprecisata devono essere state congiunte alla casa due ali di fabbricato per abitazione. Sulle due facciate sopra i portali arcuati sono conservati due stemmi in cotto della famiglia Cavriani; su uno spigolo dell'edificio, verso l'aia, è incorporata una testa in marmo di antica fattura.

Stato di conservazione

Carente di manutenzione e con l'aggiunta di un fabbricato agricolo recente addossato all'edificato storico, mantiene comunque i caratteri originari senza particolari alterazioni architettoniche e materiche.

Uso storico/Usò attuale

Agricolo/Agricolo

Proprietà

Privata

Modalità di intervento, criteri

Come da planimetria. Risanamento conservativo sull'edificio padronale e ristrutturazione conservativa sugli altri edifici agricoli. Mantenimento degli spazi ineditati.

Per il volume della stalla prefabbricata si prevede demolizione con ricostruzione. In tale ricostruzione – preferibilmente da attuarsi all'esterno della zona AF - è d'obbligo lo spostamento di almeno 15 m dai fabbricati esistenti all'interno della zona AF e la posizione non antistante agli edifici esistenti. A tal fine si può ricostruire il volume anche in area Agri 1 o Agri 3 anche in deroga agli indici di zona.



Modalità di intervento – Scala 1:2.000

TIPOLOGIA Casa padronale
INDIRIZZO Via Caselle – Loc. Caselle
LOCALIZZAZIONE RISPETTO AI CENTRI URBANI In frazione (Caselle)



Mappa catastale – Scala 1:2.000 – Anno 2010



Ortofotopiano – Anno 2010

IMMAGINI
IMMAGINI 3D



FOTOGRAFIE (2004)



Descrizione

Attualmente è isolato come costruito, ma abbastanza vicino a corpi di fabbrica non ben relazionabili per lo stato attuale di ammodernamento in cui si presentano. Il fabbricato è interessante: in posizione sopraelevata dal terreno evidenzia una volumetria regolare cinquecentesca insolita nell'ambiente rurale del comune di San Giorgio. A forma pressoché quadrangolare, ha un ingresso rettangolare verso strada ed uno arcuato verso l'aia. La disposizione delle stanze all'interno risponde alla tipologia delle case rurali con andito passante. Al piano superiore è il granaio, con aperture trilobate.

Stato di conservazione

Recente restauro con alterazione materica e di alcuni caratteri originari mantiene comunque una certa unitarietà. Aggiunta incongrua sul lato per ricavare una tettoia.

Uso storico/Uso attuale

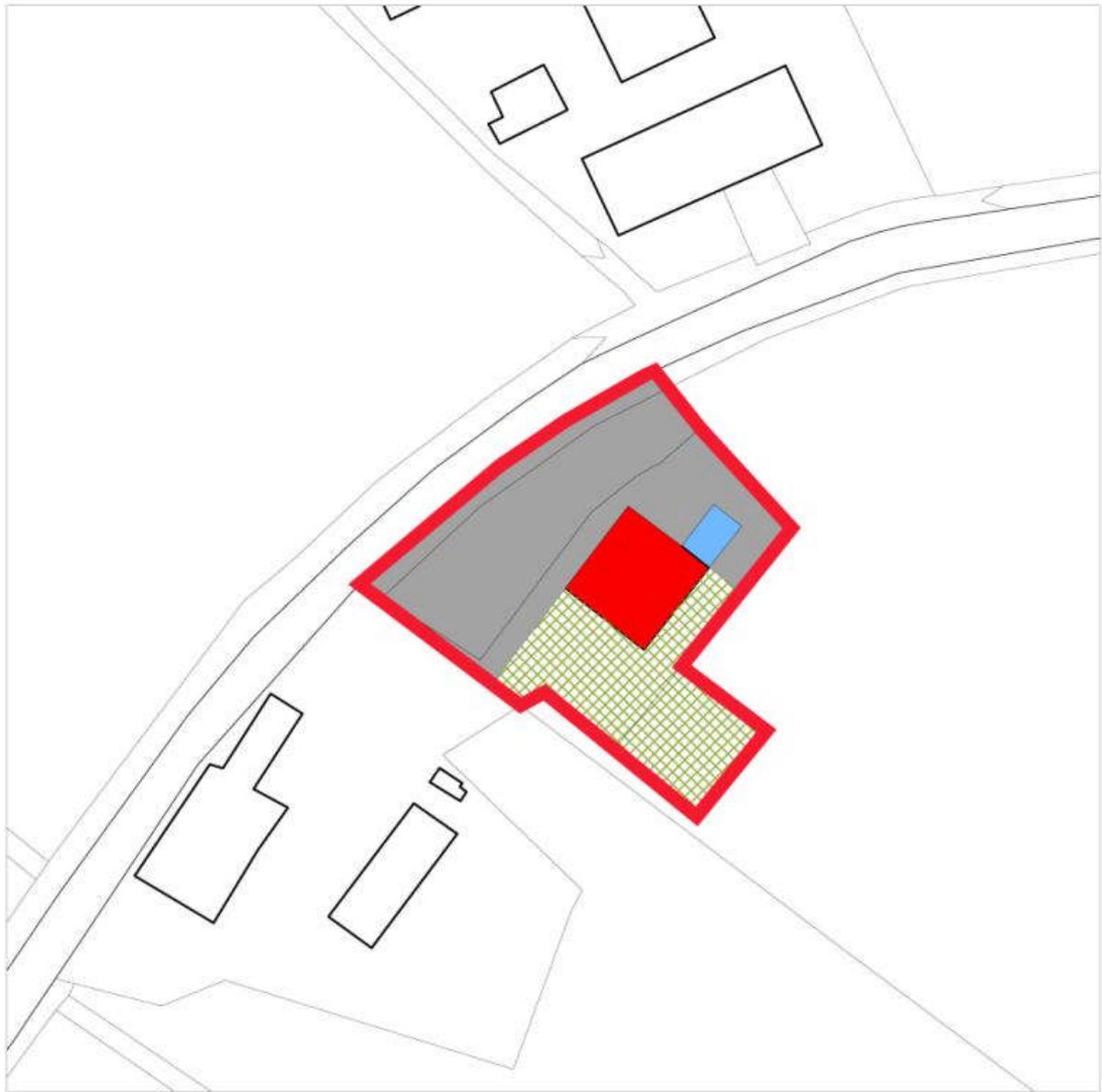
Agricolo/Residenziale

Proprietà

Privata

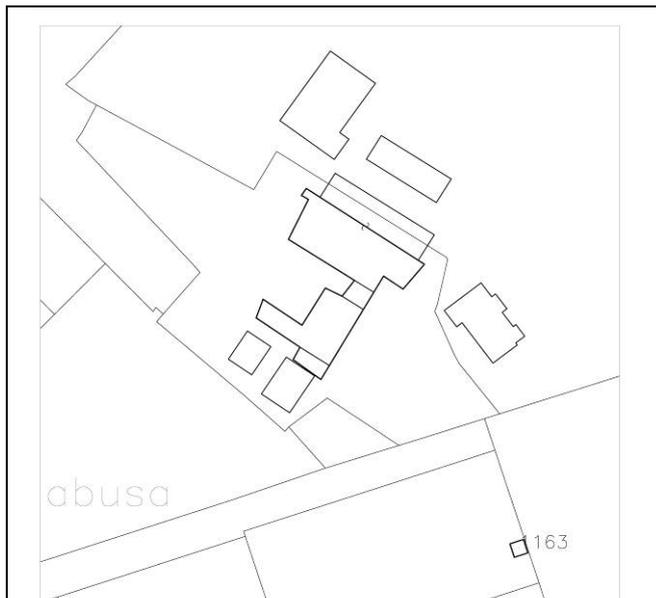
Modalità di intervento, criteri

Come da planimetria. La casa padronale soggetta a restauro conservativo. Prevista la demolizione senza ricostruzione della tettoia. Da mantenere inedificate l'area antistante la corte e il lato verso campagna.



Modalità di intervento – Scala 1:1.000

TIPOLOGIA Corte ad elementi contigui
INDIRIZZO Via Legnaghese – Loc. Tripoli
LOCALIZZAZIONE RISPETTO AI CENTRI URBANI Ai margini del centro urbano



Mappa catastale – Scala 1:2.000 – Anno 2010



Ortofotopiano – Anno 2010

IMMAGINI			
IMMAGINI 3D			

FOTOGRAFIE (2004-2011)

--	--

Descrizione

E' una corte di struttura semplice, con edifici polifunzionali; vi si accede, superato il ponte sul fossato, da un lungo strabello introdotto da due pilastri in muratura con cancello in ferro. L'edificio di abitazione presenta un prospetto lineare ed incorpora la torre colombaia; a questa è stato appoggiato, in epoca imprecisata una struttura aggiunta per abitazione. Davanti alla casa è l'aia. Sul retro l'edificio presenta una forma a L; staccate vi sono delle stalle di recente fattura. Attaccata al corpo di fabbrica della casa, ma sul davanti, vi è la stalla, in posizione aggettante rispetto all'allineamento indicato. Corpi di edilizia recente, con funzione abitativa, si inseriscono staccati, dalla parte destra della corte.

Stato di conservazione

In cattivo stato di conservazione a causa dell'assenza di uso e manutenzione.

Uso storico/Usò attuale

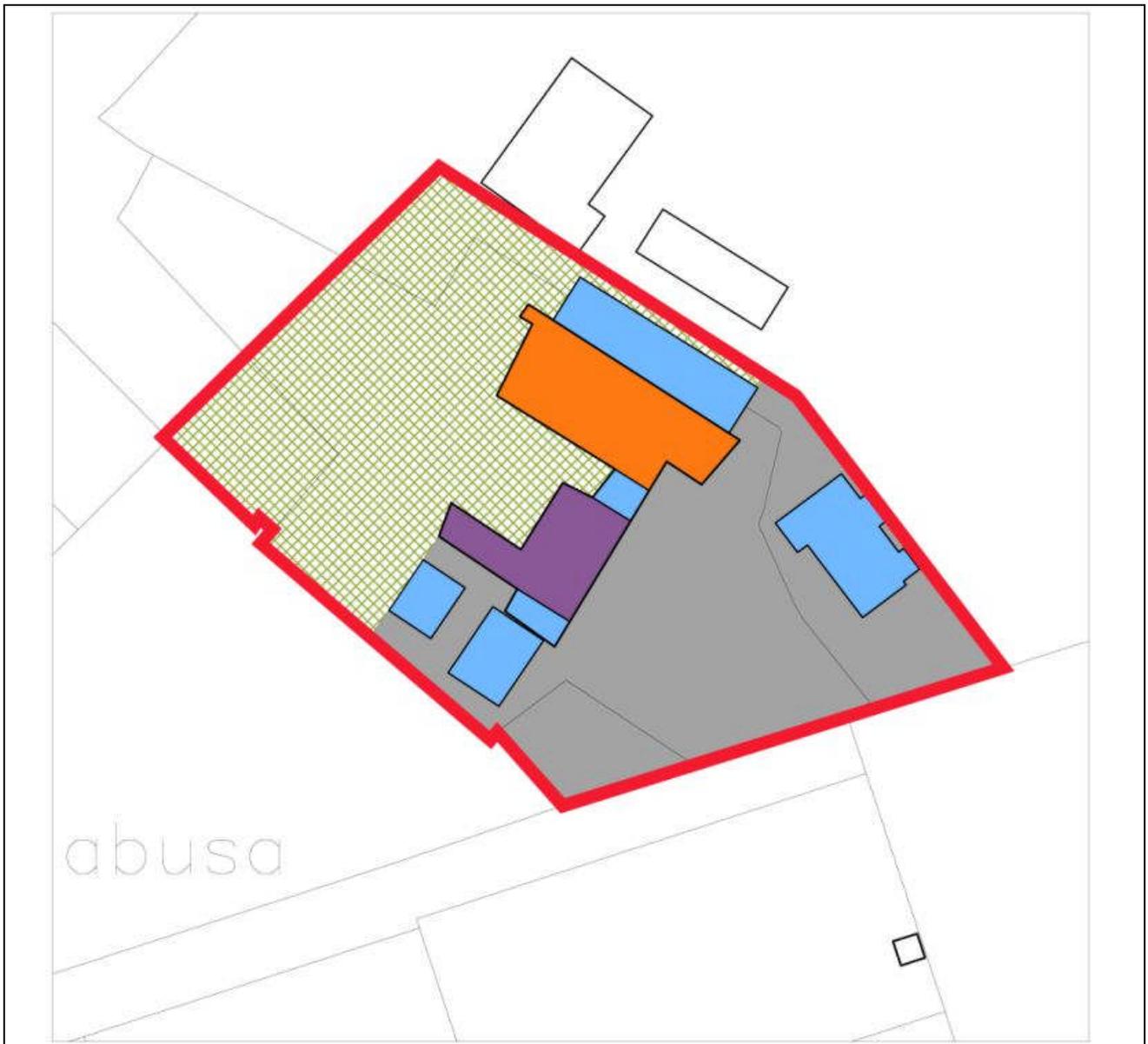
Agricolo/Non in uso

Proprietà

Privata

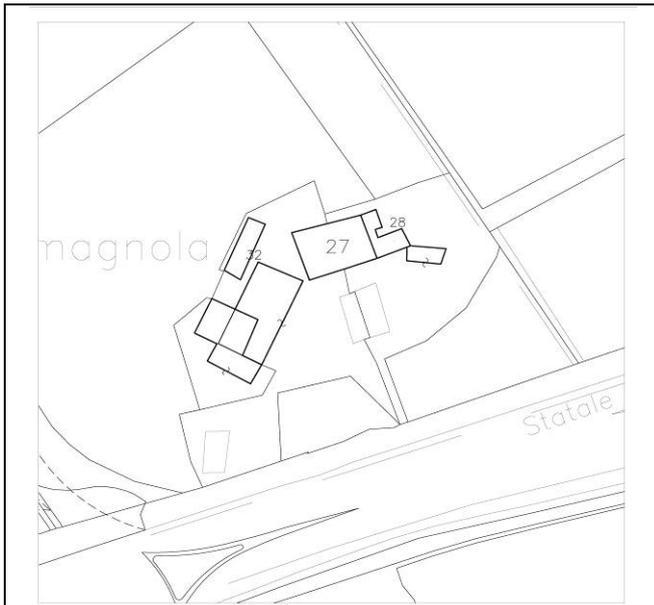
Modalità di intervento, criteri

Come da planimetria. La casa padronale soggetta a risanamento conservativo, l'edificio ad essa perpendicolare a ristrutturazione conservativa. Prevista la demolizione senza ricostruzione degli altri edifici. Da mantenere inediticata l'area della corte che stabilisce i legami visuali e funzionali tra gli edifici e la viabilità. Parte retrostante a vincolo di verde privato.

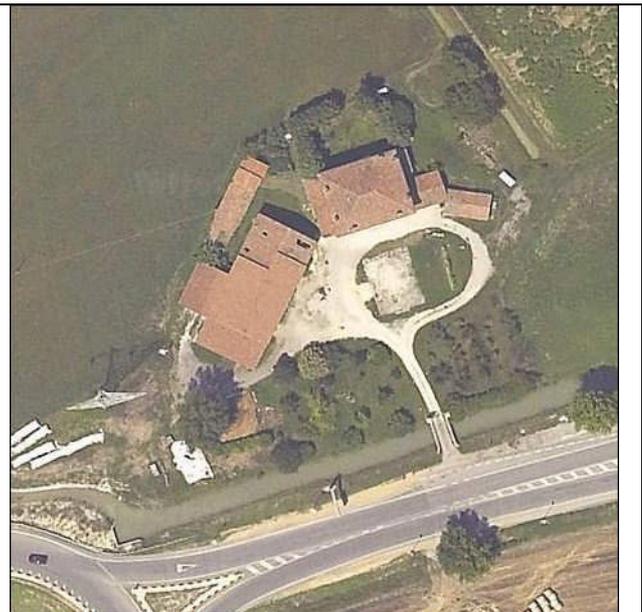


Modalità di intervento – Scala 1:1.000

<p>TIPOLOGIA Corte ad elementi separati</p>
<p>INDIRIZZO Via Legnaghese – Loc. Tripoli</p>
<p>LOCALIZZAZIONE RISPETTO AI CENTRI URBANI Ai margini del centro urbano</p>



Mappa catastale – Scala 1:2.000 – Anno 2010



Ortofotopiano – Anno 2010

<p>IMMAGINI IMMAGINI 3D</p>			

<p>FOTOGRAFIE (2004-2011)</p>	

Descrizione

E' una corte ad elementi separati, di particolare distinzione per la studiata disposizione degli edifici che la compongono. Per questo si distingue dalle consuete tipologie rilevate nell'ambito delle corti esaminate. La casa dominicale è unita a bassi rustici sulla destra; sorge di fronte all'aia ed all'ingresso alla corte. Questo, al di là di un piccolo ponte sul fossato, è delimitato da due pilastri con cancello. Il fabbricato abitativo, settecentesco, con cornice di gronda a grossi dadi, presenta proporzioni armoniche; al di sopra del primo piano, finestrelle tonde danno luce al granaio. L'interno è dignitoso, con ampia sala d'ingresso e solai lignei a cassettoni con mensole. La stalla è collocata a sinistra, disposta a ventaglio rispetto alla casa; le sono congiunte piccole case di salariati. Le aperture del porticato (due chiuse e due aperte) sono scandite da grossi pilastri a bugnato liscio.

Stato di conservazione

In buono stato di conservazione l'edificio padronale ristrutturato di recente, discreto stato di conservazione stalla e i rustici addossati alla casa. Un piccolo edificio di abitazione colonica manca della copertura ed è in cattivo stato di conservazione.

Uso storico/Uso attuale

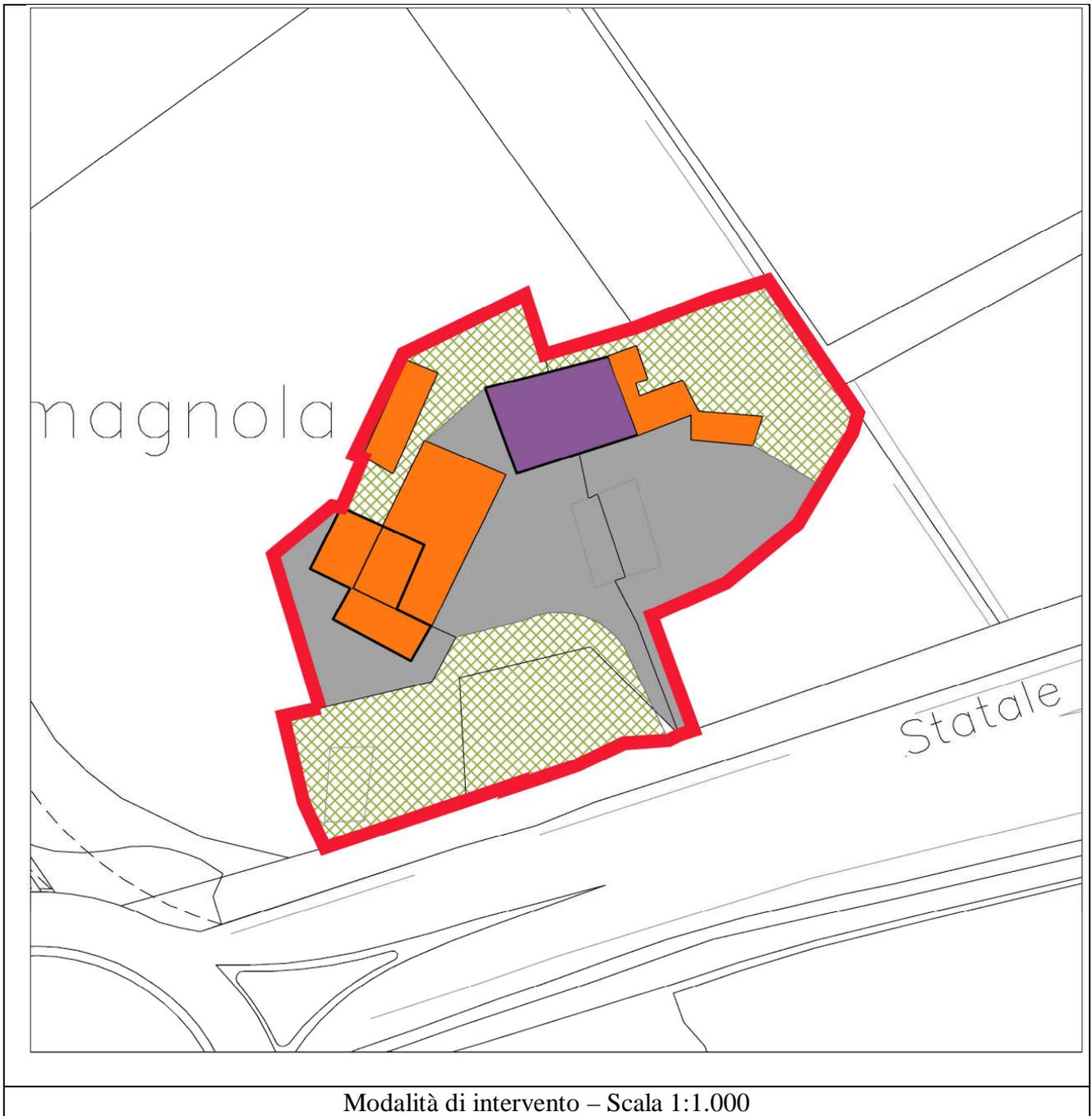
Agricolo/Residenziale

Proprietà

Privata

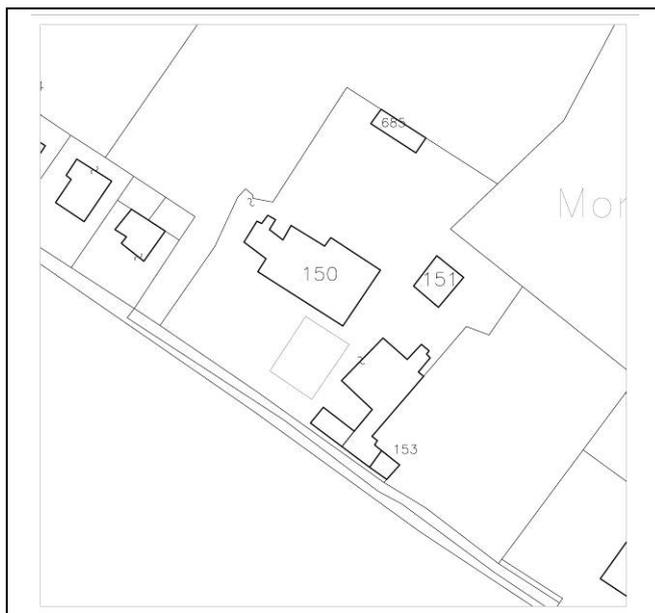
Modalità di intervento, criteri

Come da planimetria. La casa padronale soggetta a risanamento conservativo ed il resto a ristrutturazione conservativa con mantenimento dei fabbricati ormai storicizzati. Da mantenere inedita l'area della corte che stabilisce i legami visuali e funzionali tra gli edifici e la viabilità.



Modalità di intervento – Scala 1:1.000

TIPOLOGIA Corte ad elementi separati
INDIRIZZO Strada vicinale delle poste – Loc. Mottella
LOCALIZZAZIONE RISPETTO AI CENTRI URBANI Centro urbano



Mappa catastale – Scala 1:2.000 – Anno 2010



Ortofotopiano – Anno 2010

IMMAGINI IMMAGINI 3D



FOTOGRAFIE (2004-2011)





Descrizione

La corte presenta una parte a elementi congiunti (casa, portichetto, cortile e oratorio) cui si aggiunge un secondo edificio formato da una piccola casa colonica congiunta ad un lungo fienile a sette arcate di cui cinque chiuse con muratura e gelosie. Due pilastri per parte, con finto riquadro d'ingresso, delimitano l'ingresso alla corte. All'oratorio si accede direttamente dalla strada: è di struttura settecentesca con paraste che delimitano la facciata e alto fastigio soprastante. Dall'oratorio si passa ad un piccolo portichetto che guarda verso un cortile chiuso da mura con pilastri e cancello d'ingresso. Sullo stesso allineamento del muretto sorge la casa di abitazione con finestre ravvicinate al centro, in corrispondenza dell'ingresso. All'interno è da segnalare la presenza di fregi affrescati, anche sovrapposti su due strati; quanto è visibile denuncia la ripresa di motivi tipici nelle abitazioni di città e può essere riferito per una parte al secolo XVI, per l'altra al secolo XVII; non è escluso che ulteriori indagini possano portare alla luce altre testimonianze decorative. Sulla stessa linea della casa, ma staccata, vi è una piccola barchessa aperta scandita da pilastri.

Stato di conservazione

Mediocre in alcune parti in specie per gli intonaci degradati dall'umidità e per l'assenza di manutenzione. Oratorio restaurato di recente.

Uso storico/Uso attuale

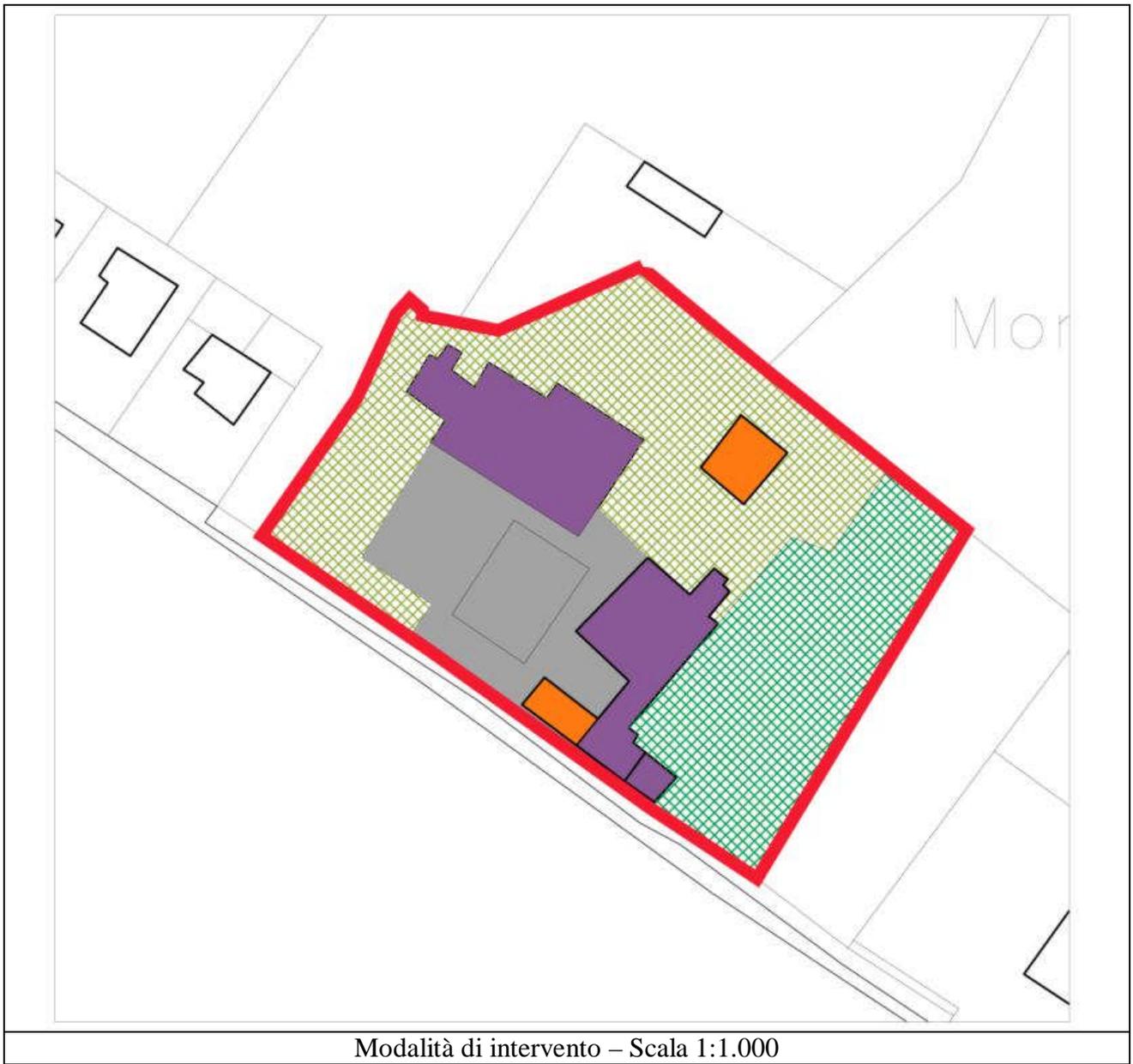
Agricolo/Non in uso

Proprietà

Privata

Modalità di intervento, criteri

Come da planimetria. Il nucleo principale della cascina ed il lungo fienile con la casa colonica sono soggetti a risanamento conservativo ed il resto a ristrutturazione conservativa. Da mantenere inedita l'area della corte che stabilisce i legami visuali e funzionali tra gli edifici e da mantenere a parco la zona verde alberata ad ovest della casa. Il resto dell'area è a verde privato.



Modalità di intervento – Scala 1:1.000

TIPOLOGIA Corte ad elementi separati
INDIRIZZO Strada Villanova De' Bellis (SP30) – Villanova De' Bellis
LOCALIZZAZIONE RISPETTO AI CENTRI URBANI In frazione (Villanova De' Bellis)



Mappa catastale – Scala 1:2.000 – Anno 2010



Ortofotopiano – Anno 2010

IMMAGINI

IMMAGINI 3D



FOTOGRAFIE (2004-2011)



Descrizione

La casa padronale è di regolare volumetria e di impianto costruttivo vicino ai modi rinascimentali; una scalinata ammette al piano rialzato. Sotto la cornice di gronda, la trabeazione di facciata è lineare, sui lati è invece a dadi. Dalla villa padronale si diparte un portichetto con colonne in cotto che congiunge con un'altra casa di abitazione, più modesta e non allineata con quella padronale. Separati, sorgono altri edifici di servizio: pollai e porcili, quindi la stalla porticata con adiacente cantina, più bassa. E' stato mantenuto l'antico ingresso costituito da due pilastri con cancello in ferro.

Stato di conservazione

Buono per la casa padronale discreto per gli altri edifici con alterazioni dovute alla sostituzione di componenti architettonici e materici.

Uso storico/Usò attuale

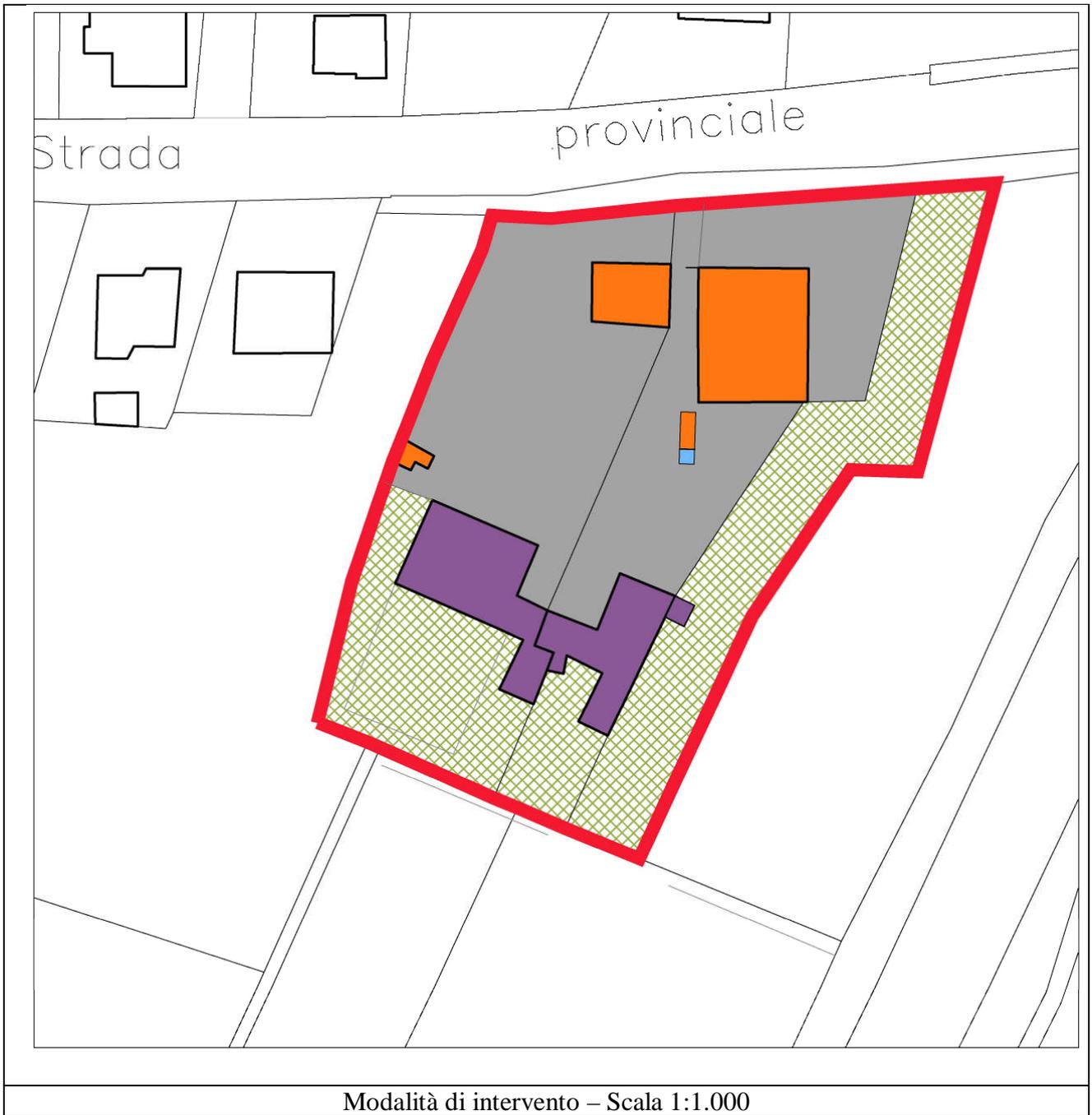
Agricolo/Residenziale

Proprietà

Privata

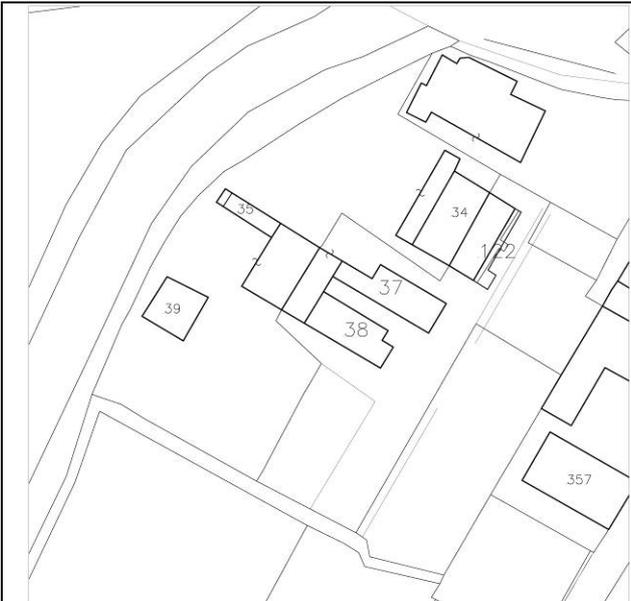
Modalità di intervento, criteri

Come da planimetria. Il nucleo principale della cascina è soggetto a risanamento conservativo ed il resto a ristrutturazione conservativa. Una piccola porzione di edificio addossata ad edificio ad un piano è soggetta a demolizione senza ricostruzione. Da mantenere ineditata l'area della corte che stabilisce i legami visuali e funzionali tra gli edifici e detta la viabilità interna.



Corte Tre Ramazze

<p>TIPOLOGIA Corte ad elementi separati</p>
<p>INDIRIZZO Via Cadè – Villanova De’ Bellis</p>
<p>LOCALIZZAZIONE RISPETTO AI CENTRI URBANI In frazione (Villanova De’ Bellis)</p>



Mappa catastale – Scala 1:2.000 – Anno 2010

Ortofotopiano – Anno 2010

<p>IMMAGINI IMMAGINI 3D</p>			

FOTOGRAFIE (2004-2011)





Descrizione

Due pilastri d'ingresso con capitelli in marmo e cancello in ferro indicano l'ingresso alla corte, costituita da elementi congiunti e da elementi separati. Si impone il costruito della grande casa padronale, caratterizzato da un alto timpano di coronamento che si ripete poi sul retro. Elemento distintivo è la presenza delle muratura di una colonna in cotto, riportata in luce ai lati della porta d'ingresso; doveva esserne un'altra, sull'altro lato ma ne è emersa solo una parte. Da segnalare la cornice a guscio e gli oculi che danno luce al granaio. All'interno è presente un atrio passante con la pavimentazione in cotto mantenuta solo nella parte retrostante. Al corpo della casa si appoggiano due ali laterali, più basse, con funzione abitativa; l'ala sinistra si distacca ad un certo punto dell'allineamento per diventare aggettante rispetto allo stesso. Sul retro della casa c'è l'aia; sulla sinistra è costituita una piccola barchessa a pilastri a tutt'altezza ed aperta. La parte posteriore della casa continua con una barchessa allineata, a pilastri a tutt'altezza che delimitano sei aperture. Sono ancora da menzionare, a sinistra dell'ingresso alla corte una grossa stalla con doppio porticato interno cui si accede da una alta apertura arcuata che immette nel passaggio divisorio e, staccata, un'altra stalla più piccola con annessa casa colonica.

Stato di conservazione

Discreto in generale con poche alterazioni e buona leggibilità dell'impianto storico, dei materiali e delle funzioni originarie. Aggiunta di edificato in blocchi di cemento e coperture in eternit non storicizzati per i quali è prevista la demolizione. Principale problematica dovuta ai distacchi di intonaco.

Uso storico/Usò attuale

Agricolo/Agricolo

Proprietà

Privata

Modalità di intervento, criteri

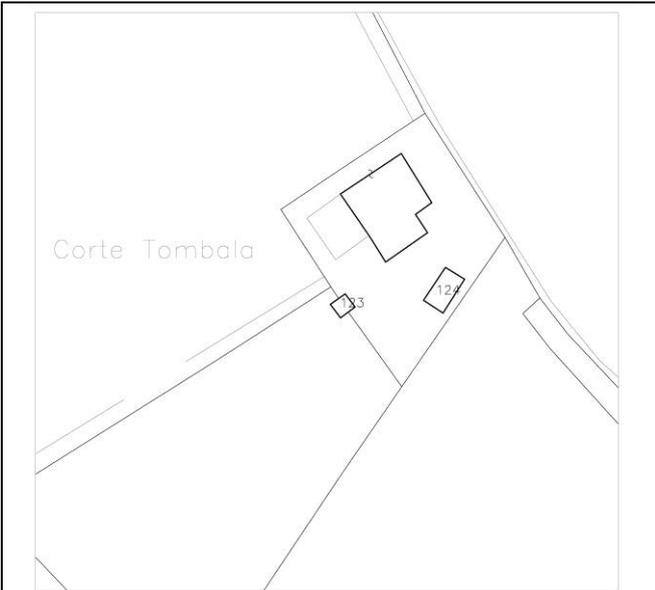
Come da planimetria. Il nucleo principale della cascina è soggetto a risanamento conservativo ed il resto a ristrutturazione conservativa con demolizione senza ricostruzione di piccoli edifici/coperture addossati. Da mantenere inedita l'area della corte che stabilisce i legami visuali e funzionali tra gli edifici. Resto a verde privato.



Modalità di intervento – Scala 1:1.000

Corte Tombala

TIPOLOGIA Corte ad elementi separati
INDIRIZZO Via Traverse – Villanova De’ Bellis
LOCALIZZAZIONE RISPETTO AI CENTRI URBANI Isolata



Mappa catastale – Scala 1:2.000 – Anno 2010

Ortofotopiano – Anno 2010

IMMAGINI

IMMAGINI 3D			
		ND	ND

FOTOGRAFIE (ca 2011)



Descrizione

Corte Tombala – è un edificio agricolo a nord di Villanova De' Bellis a sud della strada verso Cadè. Si tratta di edificio particolare in quanto sulla casa padronale di abitazione – a due piani con tipico ingresso centrale – si incastra l'edificio agricolo stalla fienile con due arcate a tutto sesto.

Stato di conservazione ed alterazione

L'edificio appare ancora in discreto stato di conservazione nonostante la mancanza di manutenzione.

Uso storico/Uso attuale

Agricolo/Non in uso

Proprietà

Privata

Modalità di intervento

Come da planimetria. Da mantenere ineditata l'area della corte su cui si affaccia il portico della stalla fienile ed il disegno della viabilità interna. Da mantenere a parco e a verde le parti scoperte indicate con mantenimento di alberature e filari. Il resto a verde privato.



Modalità di intervento – Scala 1:1.000

TIPOLOGIA Corte ad elementi separati
INDIRIZZO Via Cadè – Villanova De’ Bellis
LOCALIZZAZIONE RISPETTO AI CENTRI URBANI Isolata



Mappa catastale – Scala 1:2.000 – Anno 2010	Ortofotopiano – Anno 2010
---	---------------------------

IMMAGINI
IMMAGINI 3D
N.D.

FOTOGRAFIE (2004-2011)





Descrizione

Corte Gregoria – conosciuta anche come Palazzo Benedini – è un cascinaie ad elementi separati che si trova a nord di Villanova De' Bellis a sud della strada verso Cadè. Gli edifici componenti sono una casa padronale connessa ad un edificio più basso per le abitazioni degli affittuari, un edificio agricolo a due piani con abitazioni e ricovero agricolo, un loghino con abitazione e stalla-fienile collegati, un altro piccolo edificio a rimessa ed un edificio produttivo con torretta sulla riva del canale. Da scheda regionale il sito è datato al XV° secolo. Presenti tettoie in eternit come coperture di collegamento tra gli edifici.

Uso storico/Usò attuale

Agricolo/Residenziale (parziale)

Proprietà

Privata

Stato di conservazione ed alterazione

L'edificio padronale è stato oggetto di una ristrutturazione che ne ha variato la distribuzione interna dividendola verticalmente. Gli edifici agricoli sono in cattivo stato di conservazione a causa della mancanza di manutenzione e del mancato uso.

Modalità di intervento

Come da planimetria. Prevedere demolizione senza ricostruzione degli elementi recenti indicati in appoggio all'edificio storico costruiti senza integrazione con l'esistente. Da mantenere inedificata l'area della corte che stabilisce i legami visuali e funzionali tra gli edifici.

Per il volume della stalla prefabbricata si prevede demolizione con ricostruzione. In tale ricostruzione – preferibilmente da attuarsi all'esterno della zona AF - è d'obbligo lo spostamento di almeno 15 m dai fabbricati esistenti all'interno della zona AF e la posizione non antistante agli edifici esistenti. A tal fine si può ricostruire il volume anche in area Agri 1 o Agri 3 anche in deroga agli indici di zona.



Modalità di intervento – Scala 1:1.000